مجلة جامعة الملك عبدالعزيز: *الاقتصاد الإسلامي*، م٢٢ ع١، ص ص: ٤١-٧٧ (٢٠٠٩م/١٤٣٠هـ)

تحليل شرعي لبعض مسائل الإجارة التمويلية الإسلامية*

محمد هاشم كمالي

الجامعة العالمية الإسلامية - كوالا لمبور - ماليزيا

المستخلص: هذه المقالة مقسمة إلى قسمين وعدة مباحث. القسم الأول يفصّل بطريقة ملائمة القواعد الفقهية المتعلقة بعقد الإجارة، بدءاً بتعريف الإجارة وآراء المذاهب الفقهية الكبرى في الشروط الأساسية لهذا العقد ومتطلباته، ومروراً بنوعيّ الإجارة المعروفين في السوق، وهما الإجارة التشغيلية والإجارة التمويلية، وكذلك بالخيارات التعاقدية المتصلة بالإجارة، والمسؤولية عن الخسارة، والشروط الجزائية، وصولاً إلى القواعد المتعلقة بانتهاء العقد.

والقسم الثاني يدخل في الصكوك عموماً، وفي الصكوك الإسلامية خصوصاً، ومنافعها المحتملة وآثارها الإيجابية على التنمية الاقتصادية. يتبع هذا عرض لآراء الخبراء في المسائل المتصلة بالصكوك الإسلامية التي اجتذبت انتباه المعلّقين. وبعد عرض موجز لبعض المسائل الحديثة المتعلقة بهذه الصكوك، تجري مناقشة الأصول أو الموجودات المزدوجة للصكوك.

(*) هذه نسخة معدّلة ومحسّنة من ورقة البحث التي قُدّمت في "المؤتمر العالميّ عن الإجارة"، الذي عقد في الكويت، ٢٤-٢٥ إبريل ٢٠٠٥م.

أولاً: ملاحظات تمهيدية

تنقسم هذه المقالة إلى قسمين اثنين، يستعرض القسم الأول منهما القواعد الفقهية المتعلقة بعقد الإجارة، في حين يتناول القسم الثاني تطورات السوق والمسائل الشرعية المتعلقة بصكوك الإجارة. وتبدأ المناقشة باستعراض مفهوم الإجارة وتعريفها، ومتطلبات هذا العقد والشروط اللازمة لصحته من الناحية الشرعية وفقاً لآراء المذاهب الفقهية الكبرى. ويلي ذلك مناقشة موجزة لنوعيّ الإجارة المعروفين في السوق، وهما الإجارة التشغيلية والإجارة التمويلية، مع التنبيه على أن الإجارة التمويلية والتورّق في الإجارة ليس لهما سابق ذكر في المؤلفات الفقهية القديمة. أما الأقسام التالية من المقالة فتفصّل القواعد الفقهية المتعقلة بالشروط وصلة ذلك بخيارات عقد الإجارة والمسؤولية عن الخسارة وعن التقصير، وصولاً إلى القواعد المتعلقة بانتهاء عقد الإجارة.

ويقدم القسم الثاني من المقالة، الذي يتناول التطورات في سوق الصكوك، موضوع الصكوك. ويلي ذلك مناقشة أكثر تفصيلاً لصكوك الإجارة. وتُبرز المناقشة المنافع المحتملة للصكوك الإسلامية بالإشارة لتعبئة الأموال الذي يمكنها تحريك التنمية الاقتصادية، وبالتالي خدمة المصلحة العامة للناس ورفاهيتهم. وتمضي المناقشة قُدُماً باستعراض آراء الخبراء والمعلقين، بما في ذلك بعض القرارات الصادرة عن مجمع الفقه الإسلامي، حول القضايا التي تهم الصكوك الإسلامية وردود فعل المعلقين على بعض هذه القضايا. ثم يتلو ذلك استعراض موجز لبعض الإصدارات الحديثة للصكوك، وتطوّر الأصول المزدوجة في الصكوك والنتائج التي توصل إليها البحث.

ثانياً: مفهوم الإجارة

كلمة "إجارة" مشتقة من جذر الكلمة "آجر"، والتي تعني "يُعوّض"، "يُعطي بدلاً أو عوضاً نظير شيء تم أخذه أو منفعة تمّ استيفاؤها". وتشير كلمة "أجر" إلى ما يُدفع للعامل أو الأجير نظير عمله، في حين تعني كلمة "أُجرة" العِوَض الذي يُدفَع نظير عمل أو منفعة تم استيفاؤها. أما في مصطلح الفقهاء، فتشير كلمة "إجارة" إلى كل من الإجارة على المنافع وإجارة الأشخاص للقيام بخدمة أو عمل ما. وفي معناها المعاصر، تشير إلى نوعين اثنين، الإجارة التشغيلية والإجارة التمويلية. كما يُشار إلى النوع الثاني باسم "إجارة واقتناء".

الإجارة مشروعة في القرآن والسنّة وبإجماع الفقهاء. وهناك عدة آيات قرآنية تتحدث عن حق الأجير أو العامل في تقاضي أجر، حيث أشارت هذه الآيات (الكهف ٧٧؛ القصص، ٢٦؛ الطلاق، ٦٥-٦) كذلك إلى ممارسات الأنبياء السابقين في ميدان الإجارة، الأمر الذي يشير إلى أن الإجارة تتسم بالاستمرار منذ قديم الزمان والعصور قبل مجيء الدين الإسلامي. كما أن الأحاديث النبوية الشريفة أشارت إلى الإجارة وعلاقة رب العمل بالأجير، بما في ذلك – على سبيل المثال – أمر النبي (صلى الله عليه وسلم) "بإعطاء الأجير أجره قبل أن يجف عرقه". وفي حين أن القرآن الكريم والسنة النبوية قد أشارا فقط إلى استئجار الأشخاص للقيام بعمل أو أداء خدمة، مارس أصحاب النبي (عليه الصلاة والسلام) هذا النوع من الإجارة بالإضافة إلى إجارة الممتلكات من العقارات وغيرها. وهكذا نرى أن مشروعية الإجارة ثابتة بإجماع الصحابة والعرف بين المسلمين، الذي ما زال سائداً حتى يومنا هذا.

تقدّم لنا النصوص الفقهية تفاصيل كثيرة عن عقد الإجارة، ولكنها مع هذا لم توفر لنا مخططاً عاماً لتطبيقاته المعاصرة، وبخاصة بوصفه صيغة من صيغ

التمويل الإسلامية. وتستكشف هذه المقالة بعض الجوانب الفقهية لعقد الإجارة التي لها أيضاً صلة بتطبيقاته المعاصرة(١).

اختلف فقهاء المذاهب الأربعة قليلاً حول التعريف الدقيق للإجارة. ولكن هذه المذاهب اتفقت على أن الإجارة عقد بيع لمنافع أو خدمات معروفة ومحددة بعِوَض(٢). أما الاختلافات البسيطة بين المذاهب الفقهية في تعريف الإجارة فيمكن إيجازها على النحو التالي: في حين أن المالكية والحنابلة في تعريفهم للإجارة يُقيّدون المنافع والخدمات بالمشروعية ("المنفعة المباحة") مما يستبعد المنافع والخدمات غير المباحة، نرى أن المذاهب الأخرى تضع هذا القيد ضمن شروط وأركان الإجارة. وهناك شرط آخر يدخل في نص تعريف الحنابلة للإجارة وهو أن المنافع أو الخدمة المستفادة من الإجارة يجب أن تتحقق في المستقبل، إذ إنها لو وُجدت وقت إبرام العقد فإنها ستتشبه البيع، في حين أنها في الواقع لا تُستوفى دفعة واحدة، بل تُستوفى بالتدريج مع مرور الزمن. ويشترط المالكية شرطاً آخر ألا وهو أن العِوَض في عقد الإجارة لا ينبثق عن المنفعة المتأتية منها، وهذا أمر هام للتمييز بين الإجارة من جهة والمزارعة والمساقاة من جهة أخرى، حيث إن العوض في هذين العقدين ينبع من المنفعة التي تتأتى منهما(٣).

---

(١) لمزيد من التفصيل، أنظر **ابن رشد**: *بداية المجتهد ونهاية المقتصد*، لاهور: أكاديمية فاران (بلا تاريخ)، الجزء الثاني، ١٦٦؛ **وهبة الزجيلي**، *الفقه الإسلامي وأدلته*، الطبعة الثالثة، دمشق: دار الفكر ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م، الجزء الرابع، ١٣٠؛ **عبد الوهاب أبو سليمان**، *عقد الإجارة*، ١٩-٢١ (ملاحظة رقم ٦)؛ **علي الخفيف**، ٤٨٥ (أنظر الملاحظة ٢ أدناه).

(٢) **موفق الدين ابن قدامة**، *المغني*، الملاحظة ٨ أدناه، الجزء الرابع، ١٢؛ **أبو سليمان** (الملاحظة ٦ أدناه) **عقد الإجارة**، ١٨، **علي الخفيف**، *أحكام المعاملات الشرعية*، البحرين، بنك البركة، بلا تاريخ، ٤٨٥؛ **عبد الله علوي الحاج حسن**، البيوع *والعقود في العقود الأولى للشريعة الإسلامي*، إسلام أباد، معهد البحوث الإسلامية، ١٩٨٤، ١٥٥.

(٣) **عبد الرحمن الجزيري**، كتاب *الفقه على المذاهب الأربعة*، القاهرة، المكتبة التوفيقية، بلا تاريخ، الجزء الثالث، ٨٦-٩٠.

إن القول بأن الإجارة هي بيع للمنافع هو قول يُميّز بينها وبين البيع الحقيقيّ المعروف والهبة والصدقة، إذ إنّ هذه العقود تتضمن نقل ملكية الأصل برمّته (أي رقبته ومنفعته) وليس نقل ملكية منفعته فقط كما هو الحال في عقد الإجارة. وهكذا نرى أن عقد الإجارة هو بيع للمنافع أو لحق استخدام أصل من الأصول أو السلع المعمّرة. وفي معرض تحديد ما يمكن أن يؤجّر وما لا يمكن، يُرجع إلى العُرْف السائد، وكذلك الأمر بالنسبة لتحديد طريقة دفع الأجور أو الأجرة (wages or rental). يُدفع العِوَض في عقد الإجارة عادة بنهاية فترة زمنية محددة، سواء أكانت أسبوعاً أو شهراً أو عاماً، لأن المنفعة المتأتية من الإجارة لا تتحقق إلاّ تدريجياً بمرور الزمن. ومع هذا فقد يغيّر العُرف ذلك ويُحدّد دفع الأجرة مقدّماً(٤). كما يُحدد العرف طريقة استيفاء المنفعة المستمدة من الإجارة. فمثلاً يتوقع من المستأجر أن يسكن في المأجور وأن يستخدمه لأغراض السُكني المألوفة وليس لأغراض خارجة عن ما هو متوقّع ومألوف(٥).

بما أن الإجارة هي ضرب من ضروب البيع، فإنها كالبيع مباحة في كل شيء يُباح التعامل فيه بالبيع والشراء، وإن القواعد الشرعية التي تحكم عقد البيع تحكم أيضاً – بصورة عامة – عقد الإجارة، لأنها ضرب من ضروب البيع الذي يقتصر على المنافع والخدمات. ولكنّ الفقهاء استثنوا من عقد البيع أمرين اثنين: الإنسان وممتلكات الأوقاف، إذ لا يجوز بيعهما ولكن يجوز أن يكونا موضوعاً لعقد الإجارة(٦). بالإضافة إلى ذلك، فإنه حيث أن الإجارة ضرب من ضروب

---

(٤) **الجزيري**، *الفقه على المذاهب الأربعة*، الملاحظة رقم ٣، **الجزء الثالث**، ص٩٧.

(٥) المرجع السابق، المجلد الثالث، ص١٠٤.

(٦) **منصور ابن يونس البُهوتي**، كشف *القناع عن متن الإقناع*، تحقيق مصطفى هلال، الرياض، مكتبة النصر الحديثة، بلا تاريخ، الجزء الثالث، ٥٦١؛ **عبد الوهاب أبو سليمان**، *عبد الاجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية*، جدة، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ١٤١٣هـ/١٩٩٢م، ص٢٧.

البيع، فإن ما يصلح أن يُدفع كثمن للمبيع يمكن أن يصلح كذلك لأن يكون ثمناً أو عِوَضاً عن الإجارة.

إن معظم القواعد المتعلقة بعقد البيع، كتلك المتعلقة بسلامة العقل والبلوغ ورضا الطرفين المتعاقدين، التي لا يمكن بدونها إنشاء أي عقد، تنطبق هي الأخرى على عقد الإجارة. ومن القواعد الأخرى التي تنطبق على عقد الإجارة القواعد المتصلة بالخيارات المختلفة كخيار الرؤية وخيار العيب وخيار الشاري (خيار العيب وخيار الشرط) وخيار الفسخ وخيار الإقالة (أي فسخ العقد برضا الطرفين)، ولكن ليس خيار الشفعة. ولا يُجيز الشافعية خيار الشاري في الإجارة. ففي الإجارة الفاسدة لا تُطبّق الأجرة المدوّنة في العقد ولكن يعطى بدلاً منها أجر المثل. وحيث إن الإجارة تنقل حق الانتفاع بالأصل المؤجّر من المُؤجّر إلى المستأجر، فإن المؤجّر لا ينبغي أن يكون مالكاً للأصل المؤجّر فحسب ولكنه يجب أيضاً أن يكون قادراً على نقل منافع ذلك الأصل للمستأجر(٧). كما أن من شروط الإجارة الصحيحة أن يكون الأصل المؤجّر منتفعاً به ولا يهلك مع الإجارة بل يدوم بعدها. وهكذا فإن هذا الشرط يستبعد من موضوع الإجارة الطعام والمحروقات والنقود، حيث إن جميع هذه الحاجات لا يُستفاد بها إلاّ إذا استُهلكت وهلكت.

ومن شروط صحة الإجارة أيضاً معرفة العِوَضَيْن معرفة نافية للجهالة المُفضية إلى النزاع بين المتعاقدين؛ وأن تكون للمنفعة قيمة مالية أو سوقية وأن لا يكون موضوعها منطوياً على نشاطات أو مواد محرّمة(٨). إن أموراً كالميتة

---

(٧) **علي الخفيف**، *أحكام المعاملات الشرعية*، ملاحظة ٢، ٤٨٧.

(٨) **موفق الدين ابن قدامة المقدسي**، *المغني*، بيروت، دار الكتاب الجديد، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م، الجزء ١٢؛ **محمد أبو زهرة**، *الملكية ونظرية العقد في الشريعة*، القاهرة، دار الفكر، بلا تاريخ، ٢٧٢؛ **شمس الدين الرملي**، *نهاية المحتاج* (راجع الملاحظة رقم ٢٢)، الجزء الرابع، ٦.

ولحم الخنزير والخمر والنشاطات الأخرى المحرّمة كالربا والبغاء والقمار لا يمكن أن تكون موضوعاً للبيع أو الإجارة.

علاوة على ذلك، فإن الإجارة كالبيع، إذ إن كلاهما ينطوي على مبادلة عِوَضين متقابلين. وهكذا فإن المنفعة المستمدّة من عقد الإجارة يمكن أن تُباع بالنقود، كما يمكن مبادلتها بشيء آخر ذو قيمة، بل يمكن مبادلتها بمنفعة أخرى كاستئجار بيت بمقابل استئجار بيت آخر. هذا هو موقف جمهور الفقهاء من الإجارة، وإن كان الأحناف يرون أن العِوَضَيْن المتقابلين يجب أن لا يكونا من نفس النوع، ذلك لأن كلا العِوَضَيْن في هذه الحالة غير موجود عند التعاقد. وحيث أن الإجارة ضرب من ضروب البيع، فإنها سوف تشبه في هذه الحالة بيع النسيئة دون وجود أي من العِوَضَيْن، وهو أمر لا يجوز(٩). إن تأجيل أحد العوضين، كما الحال في عقد السَّلَم أو البيع بثمن عاجل، جائز ولكن لا يجوز تأجيل كلا العِوَضين في الصفقة.

وتستخدم المؤسسات المالية الإسلامية الإجارة كصيغة من صيغ التمويل، وذلك بغرض تمكين عملائها من استخدام السلع المعمِّرة والمعدات، مثل السفن والطائرات والآلات الثقيلة والمصانع في المشروعات الإنتاجية بدون الحاجة إلى شراء هذه الآلات والمعدات. ففي الإجارة البسيطة التي لا تنطوي على تَوَرُّق (من خلال بيع الحسابات مستحقة القبض للإجارة)، يقوم العميل أو المستأجر بدفع مبلغ معين نقداً كأجرة للأصل المستأجر على مدى فترة زمنية محددة. وحيث أن المصرف الإسلامي أو المؤسسة المالية الإسلامية تقوم بالحصول على الأصل المطلوب فقط عندما يطلبه العميل ويلتزم بالدخول مع المصرف

---

(٩) **فخر الدين عثمان الزيلعي**، تبيين *الحقائق في شرح كنز الدقائق*، الطبعة الثانية، بيروت، دار المعرفة، الجزء الخامس، ١٠٦؛ **الجزيري**، *كتاب الفقه على المذاهب الأربعة*، ملاحظة رقم ٣، الجزء الثالث، ٩٣؛ **أبو سليمان**، عقد *الإجارة*، ملاحظة رقم ٦، ص ٣٠.

الإسلامي أو المؤسسة المالية الإسلامية في عقد إجارة، فإن بإمكان المصرف أو المؤسسة تحقيق ربحٍ من خلال تحديد قيمة إيجاريّة عند مستوى تستطيع معه استرداد قيمة شراء الأصل على مدى فترة الإيجار والحصول على هامش ربحٍ يوازي هامش الربح الذي تحقّقه عمليات المرابحة. عادة ما تكون فترة الإجارة من الطول بحيث تغطي عمر الأصل المؤجّر. كما لا تهتم المصارف عادة بالأصل المشترى، وينصّ العقد عموماً على بيع الأصل بثمن رمزيّ أو منحه كهبة للمستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار. وهذا هو ما يُعرف باسم عقد "إجارة واقتناء"، أو عقد إجارة ينتهي بالتملّك، حيث يتملك المستأجر في نهايته الأصل المؤجّر. ويجري استخدام عقد الإجارة على نطاق واسع كصيغة تمويلية، حيث إنه يشبه المرابحة ويناسب الدور الذي تضطلع به المصارف كوسطاء ماليين.

لقد أبدى المجلس الاستشاري الشرعيّ لهيئة الأوراق المالية بماليزيا ملاحظة مفادها أن الإجارة التمويليّة ليست عقداً جديداً وإنما هي توسّع في عقد الإجارة وآليّة تقوم بتطوير نفس المفهوم ليصبح أداة أو صيغة من صيغ التمويل الإسلامية. بالإضافة إلى ذلك، فإن بيع المنافع، الذي هو سمة من سمات الإجارة التمويليّة، هو أمر مشروع وإن أصول الفقه الإسلامي تعتبر هذه المنافع مالاً. وهكذا يرى المجلس الاستشاري الشرعيّ لماليزيا أن "الإجارة غير المرتبطة بشرط جزائي لا تخالف الشريعة الإسلامية"(١٠). وأضاف المجلس الاستشاري الشرعيّ قائلاً إنه في معرض احتساب شركات التأجير للقيمة الإيجاريّة فإنها تنحو نحواً مشابهاً يقوم على قيمة الأصل المؤجّر، معدل العائد ومدة التمويل. والفرق الرئيس بين الإجارة التشغيليّة والإجارة التمويلية هو أن الإجارة التشغيلية لا تمنح المستأجر خيار شراء الأصل المستأجر.

---

(١٠) **هيئة الأوراق المالية بماليزيا**، *قرارات هيئة الأوراق المالية*، المجلس الاستشاري الشرعيّ، كوالالمبور، ٢٠٠٢م، ص٦٩.

وبالرغم من قبول المصارف بشكل عام للإجارة التمويلية، إلاّ أن بعض جوانب هذا النوع من الإجارة لا تنسجم تماماً مع أحكام الشريعة الإسلامية وتحتاج إلى مراجعة وتصحيح. ويتعلق أحد هذه الجوانب بتحويل الإيجار دون تحويل الملكية. إن بإمكان المؤجّر بيع الأصل المؤجّر لطرف ثالث، وفي هذه الحالة فإن علاقة المؤجّر بالمستأجر ستكون بين المالك الجديد للأصل المباع والمستأجر. ولكنّ تحويل الإيجار نفسه مقابل عِوَضٍ نقدي دون تحويل ملكية الأصل المستأجر غير جائز. والفرق بين الحالتين هو أنه في الحالة الثانية لا يتم انتقال ملكية الأصل إلى الشخص المتنازل له، ولكنه يصبح مستحقاً لتلقي أجرة الأصل المؤجّر فقط. وهذا الضرب من ضروب التنازل عن الحق جائز شرعاً في حال عدم انطواء العملية على عِوَضٍ نقديّ فقط. فعلى سبيل المثال، يمكن للمؤجّر التنازل عن حقه في المطالبة بالأجرة من المستأجر لشقيقه أو صديقه كهبة. كما ويمكنه – على نحو مشابه – تحويل هذه الأجرة لأحد دائنيه تسوية لدينه من حصيلة المقبوضات من الأجرة. ولكن إذا ما رغب المؤجّر بيع هذا الحق مقابل ثمن نقديّ فإنه سيكون قد دخل في عملية بيع مالٍ (مبالغ الأجرة) بمال، وسيكون بذلك قد اقترف التعامل بالربا المحرّم(١١).

وعلى خلاف البيع الذي لا يمكن تنفيذه وفق الرأي الفقهيّ المدرسيّ في زمن مستقبل، بل يجب أن يكون حالاًّ، يحوز أن تكون الإجارة اعتباراً من تاريخ معين في الزمن المستقبل. ولكنّ فترة الإجارة واستحقاق المؤجّر للأجرة يبدآن من تاريخ تسليم الأصل المؤجّر للمستأجر، بصرف النظر عن ما إذا قد بدأ المستأجر باستخدامه أم لا. وهذا من شأنه تمكين المؤجّر والمستأجر من إعداد خطط مستقبلية لفترة طويلة من الزمن. ويمكن أن تُدفع كامل الأجرة أو

---

(١١) **محمد تقي عثماني**، ١٤، مقدمة في *التمويل الإسلامي*، ص١٧٢.

بعضها مقدّماً ولكن المبلغ المقبوض من قبل المؤجّر يبقى معه كجزء من الأجرة يُسوى من حسابها بحسب الأجرة الفعلية المستحقة. ويمكن تأجير عقار مملوك لاثنين أو أكثر وتوزّع الأجرة فيما بينهم بحسب حصة كل منهم في العقار المؤجّر. كما يمكن للشريك في ملكية عقار أن يؤجّر نصيبه في العقار إلى شريكه، لكنه لا يجوز له تأجيره لطرف ثالث دون موافقة شريكه أو شركائه أولاً. ومن غير المسوح للمستأجر أن يستخدم المأجور لأغراض غير الأغراض المبينة في عقد الإجارة. وإذا لم يذكر عقد الإيجار الغرض من المأجور، فإن العقار المستأجر يُستخدم لأي غرض يعتبر معتاداً وموافقاً للعرف السائد.

ثالثاً: صيغتان من صيغ تمويل الإجارة

إن المؤلفات الفقهية لا تتناول عقد الإجارة بوصفه صيغة من صيغ التمويل، ولكن بوصفه أحد العقود التي تتضمن نقل حق المنفعة من شخص إلى آخر مقابل عِوَضٍ يُتّفق عليه ولمدة زمنية متفق عليها. ومع ذلك، وكما أشرنا آنفاً، فإنه في معرض الحديث عن الإجارة التمويلية قلنا بأن عقد الإجارة التمويلية يُستخدم كبديل للإقراض طويل المدى على أساس الفائدة. وهكذا يحصل المستأجر على المعدات التي يحتاجها دون الحاجة للاقتراض بالفائدة، حيث يلجأ للإجارة كبديل لمثل هذا الاقتراض. وتقوم شركات التأجير والمصارف الإسلامية عادة بتأجير أصول مثل المصانع والآلات لمؤسسات الأعمال والمنظّمين (Entrepreneurs) الذين قد لا يكون بوسعهم شراءها لأغراض الإنتاج(١٢).

---

(١٢) **حسين حامد حسّان**، *الاستثمار الإسلامي وطرق تمويله*، بنك دبي الإسلامي، (مطبوعات داخلية)، ١٩٩٧م، ٦٠. لقد جرى مزيد من التوسع في هذا الشكل من أشكال الإجارة الماليزيا لتشكّل ما يُعرف باسم "الإجارة ثم البيع"، وهو يعني إبرام عقدين منفصلين، عقد إجارة وعقد بيع. وبعد انتهاء مدة الإجارة، يدخل المستأجر في عقد ثانٍ لشراء الأصل المستأجر من المؤجّر.

وفي عقد الإجارة التمويلية، لا تكون المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية مهتمة عادة بالأصل المخصص للتأجير، ولكن الخيار متروك لها لتحتفظ بالأصل أو تبيعه أو تؤجّره لعميل آخر. ولقد أصبحت الإجارة التمويلية من الصيغ التمويلية التي تحظى بشعبية كبيرة بسبب المزايا الضريبية التي توفّرها، حيث يمكن للمستأجر أن يعوّض الأجرة التي يدفعها من ضريبة الشركات، بما في ذلك مستحقات الزكاة. وحيث أن العميل المستأجر للأصل غير مالك له، فإن أيّ تقييم للزكاة الواجبة الدفع لن يشمل هذا الأصل المستأجر.

يقول النقّاد إن الإجارة التمويليّة ما هي – في نهاية المطاف - إلاّ صيغة خفيّة لاتفاقية ضمان، ذلك أنها تنقل إلى المستأجر جميع المخاطر التي تحيط بملكية الأصل. إن طبيعة الإجارة التمويلية بما تتسّم به من مدى زمنيّ طويل ومن إلزام يزيد من حدّة وثقل هذه المشكلة. حتى عندما يتحوّل الأصل المؤجّر في نهاية المطاف إلى هبة أو يتم نقل ملكيته للمستأجر بثمن اسميّ ضئيل، فإن هذا لا يحلّ قضية أن القيمة الباقية محددة مسبقاً وداخلة في الدفعات الإيجارية، وهو ما قد يثبت أنه مجافٍ للعدالة. والسبب هو أن المستأجر قد يفقد الأصل المستأجَر بالإضافة للدفعاتٍ الإضافية التي قد يكون دفعها في حالة وفاته أو في حالة عدم قدرته على الاستمرار في سداد الدفعات الإيجاريّة. ولمجابهة هذه المشكلة، يُقترح أن لا يكون عقد الإجارة ملزماً للمستأجر بأن يشتري الأصل المؤجّر بعد انتهاء مدة الإجارة لأن هذا سوف يؤدي إلى إبرام صفقتين في صفقة واحدة وجعل الواحدة منهما شرطاً للثانية. ولكنّ المؤجّر يملك حرية توقيع عقد آخر مع المستأجر في نهاية مدة الإجارة تماماً كما أن له الحرية في قطع وعدٍ – من جانب واحد – ببيع الأصل المؤجّر أو هبته للمستأجر في نهاية المدة الإيجارية. وبهذه الطريقة، سيكون للمستأجر الاختيار بين شراء الأصل المؤجّر له أو عدم شرائه(١٣).

---

(١٣) **محمد نجاة الله صديقي**، *الربا والحكمة من تحريمه*، جدة، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية، ٢٠٠٤م، ٦٢؛ **محمد مظفّر**، "الإجارة: التمويل على أساس الإجارة المنتهية بالتمليك والإجارة"، موسوعة *العمل المصرفيّ* الإسلامي، ١٣٧؛ **لياقت علي خان نيازي**، عقد *الإجارة في الشريعة الإسلامية*، لاهور، ٢٩٨؛ **ديريك فايست**، *(Derek Weist : Issues in Islamic Finance)*، لندن، نيوهورايزن، يونيو ١٩٩٧م، ص ٧.

في بعض الحالات، يبدأ عقد الإيجار في نفس اليوم الذي يستلم فيه المؤجّر الثمن بصرف النظر عمّا إذا كان قد سلّم الأصل المؤجّر للمستأجر أم لا. وهكذا فإن المستأجر يبدأ في تحمّل مسؤولية دفع القيمة الإيجارية اعتباراً من ذلك التاريخ وقبل تسلُّم الأصل المستأجر. إن هذا يناقض إحدى مطالب الإجارة الصحيحة، ذلك أن هذه الصورة ترقى إلى فرض أجرة على النقود التي سُلّمت للعميل، وهذا مثله مثل الربا. إذا ما أخّر المؤجّر تسليم المأجور بعد قبضه للثمن، فإنه لا يتعين أن يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع أجرة خلال فترة التأخير هذه.

علاوة على ذلك، عندما يُوكل إلى المستأجر نفسه شراء الأصل المستأجر، سوف ينطوي الأمر على تفاعل علاقتين منفصلتين بين المؤسسة المؤجِّرة والعميل المستأجِر، تلحق فيهما الواحدة الأخرى. ففي المقام الأول، تلعب المؤسسة المالية المموّلة بصيغة الإجارة دور الوكيل للعميل الذي طلب منها شراء الأصل نيابة عنه. فالعلاقة هنا بين المؤجِّر والمستأجر لم تظهر بعد في هذه المرحلة. وتبدأ المرحلة الثانية من العلاقة حين يستلم الموصي بالشراء الأصل الذي سوف يستأجره من المورّد. إنه في هذه المرحلة فقط تظهر علاقة بين مؤجّر ومستأجر في سياق الإجارة. فخلال المرحلة الأولى لا يمكن للعميل أن يكون مسؤولاً عن التزامات المستأجر، ذلك أنه يتصرف بوصفه مؤتمناً ووكيلاً. ولكنه عندما يستلم الأصول المشتراة فإنه يكتسب أيضاً دور المستأجر(١٤).

رابعاً: المسؤولية عن الخسارة

حيث إن المؤجِّر في الإجارة التمويلية يتحمل مسؤوليات الملكية وتبعاتها في حالة هلاك الأصل أثناء فترة التأجير، فهو وحده الذي يتحمل الخسارة في

---

(١٤) **محمد تقي عثماني**، مقدمة *للتمويل الإسلامي*، كراتشي، باكستان، إدارة المعارف، ١٩٩٩م، ص١٦٥.

هذه الحالة. وعلى نحو مشابه، إذا ما فقد الأصل المؤجّر نفعه المُرتجى ولم يعد قادراً على أداء وظيفته دون أن يكون المستأجر مسؤولاً عن ذلك أو دون أن يكون ذلك راجعاً لإهمال منه، ينقطع حق المؤجر في استيفاء الأجرة من المستأجر. ويمكن أن يُقال بأن هذا يشكّل أحد الفروق الرئيسة بين الإجارة التمويلية والإجارة التقليدية، حيث تخوّل هذه الأخيرة المؤجّر من استيفاء الأجرة حتى ولو لم يستمد المستأجر أي نفع من الأصل المؤجر له.

إن عقود الإجارة طويلة الأجل والمحدّدة القيمة الإيجارية قد تكون عرضة لتقلُّبات الإيجارات في السوق، والتي قد ينجم عنها خسارة للمؤجّر. ولمنع أي تقلّبات حادّة في قيمة الإيجارات، قد يرى المؤجّر إدخال شرط في عقد الإجارة ينصّ على إمكانية إعادة النظر في القيمة الإيجارية بعد كل فترة زمنية محددة أو تجديد العقد بشروط جديدة. وهذا ما يُعرَف باسم "الإجارة المعوّمة"، تمييزاً لها عن الإجارة الثابتة القيمة الإيجارية.

وإذا ما أخلّ المستأجر بأي من شروط العقد، فقد يُحمّل مسؤولية التعويض عن الضرر الذي تسبب به هذا الإخلال، ولكنه لا يمكن أن يُجبَرَ على دفع الأجرة عن الفترة الباقية.عند إنهاء عقد الإجارة يرجع الأصل المؤجّر عادة للمؤجّر. وإذا لم يكن هناك مخالفة من قبل المستأجر لشروط العقد، فإن إنهاء العقد يجب أن يتم باتفاق الطرفين: المؤجّر والمستأجر. من هنا فإن أيّ شرط في العقد يعطي المؤجّر سلطة غير محدودة لإنهاء العقد سيكون مخالفاً للقواعد الشرعية. وعلى نحو مشابه، إن أي شرط يُلزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة عن المدة الباقية من العقد يعتبر مخالفاً للشريعة.

إذا ما فقد الأصل المؤجّر منفعته تماماً ولم يعد قادراً على أداء وظيفته، أو دُمّر عَرَضاً أو انخفضت منفعته انخفاضاً كبيراً ولم يكن هنالك من سبيل

لإصلاحه أو إرجاعه لحالته الأولى، فإنه يُصار إلى إنهاء عقد الإجارة اعتباراً من تاريخ فقد الأصل المؤجر لمنفعته. ولكن في الممارسات التجارية الحديثة، تكون الأصول المؤجّرة عادة مؤمّنة ضد الحوادث الطارئة، وفي مثل هذه الحالة قد لا يكون من الضروريّ إدراج شروط إضافية في عقد الإجارة.

إن حكم يد المستأجر على الأصل المستأجر هي يد أمانة، مما يعني أنه ليس مسؤولاً عن الخسارة أو الأذى الذي قد يلحق بالأصل خلال استخدامه بصورة اعتيادية طبيعية. ولكنه يُصبح مسؤولاً عن الضرر الناجم عن خرق شروط الأمانة واستخدامه الأصل المؤجّر بصورة تخالف الاستخدام الاعتيادي والمعتاد له، أو عند ثبوت إهماله الجسيم وقيامه بسوء استخدام الأصل بصورة متعمّدة(١٥).

غالباً ما تفرض عقود الإيجار التمويلي عقوبة تأخير على المستأجر في حالة تقصيره في دفع الأجرة في موعدها. ويرى تقي الدين عثماني أن فرض عقوبة من هذا القبيل ليس مشروعاً في عقد إجارة يتم إبرامه وفقاً لأحكام الشريعة، ذلك أنه يرى أن الأجرة عندما تستحق تصبح ديناً مستحقاً على المستأجر، وإن فرض ثمن لهذا التأخير سيكون بمثابة تعامل بالربا المحرّم. ولكن يمكن وضع شرط في اتفاقية الإجارة يجعل تأخّر المستأجر في دفع الأجرة لفترة معينة خاضعاً لرسم إضافيّ محدد يُخصص ريعه لأعمال البرّ. إن مثل هذا الشرط من شأنه أن يردع المستأجر عن التأخر في دفع الأجرة عند استحقاقها، وإن كان لا يُعوّض المؤجّر عن الفرصة الضائعة خلال فترة التقصير(١٦).

---

(١٥) **علي الخفيف**، *أحكام المعاملات الشرعية*، الملاحظة ٢، ٤٩١.

(١٦) **عثماني**، *المدخل للتمويل الإسلامي*، ٤٩١. أنظر كذلك **Ali Arslan Tariq,** *Managing Financial Risks of Sukuk Structures*، أطروحة ماجستير غير منشورة بجامعة لفبره (Loughborough)، المملكة المتحدة، ٢٠٠٤م.

لقد ارتأى المجلس الاستشاري الشرعيّ التابع لهيئة الأوراق المالية الماليزية أنه يمكن فرض رسم نسبته (١٪) على التأخير في سداد الأجرة في عقود الإجارة التشغيلية أو التمويلية، ولكن بشرط أن لا يكون هذا الرسم مركّباً. وفي تبني المجلس الاستشاري الشرعي لهذا الرأي، فإنه تبع قراراً آخر للمؤسسة الشقيقة، المعروفة بالمجلس الاستشاري الشرعي للبنك المركزي الماليزي (بنك نيجارا)، الذي كان اعتمد هو الآخر فرض نسبة ثابتة بمقدار ١ بالمائة سنوياً كعقوبة على التأخر في سداد الأجرة(١٧).

وفي قرار لاحق اتخذه المجلس الاستشاري الشرعي (٨ نوفمبر ٢٠٠٠)، جرى تناوُل التأخر في السداد بصورة أوسع، أي بالإشارة إلى جميع عمليات التمويل الإسلامية، وذلك تحت مسمّى العِوَض البديل. وقد تبنى المجلس رأياً مفاده أنه يجوز فرض تعويض عند التقصير في الدفع ١) نظير التأخير في سداد المبالغ المستحقة؛ ٢) الإخفاق في السداد بعد انقضاء الأجل؛ ٣) السداد المبكّر قبل موعد الاستحقاق في المنتجات التمويلية الإسلامية التي تقوم على عقود المعاوضات.، بما في ذلك سندات المديونية الإسلامية. ويمكن فرض التعويض بعد اكتشاف أن هناك مماطلة متعمدة من قبل المدين في سداد ما هو مستحق عليه من أصل المبلغ أو من الربح. والتعويض المفروض على التأخر في السداد هو واحد بالمائة سنوياً على المتأخرات التي لم تُدفع، شريطة أن لا تكون هذه النسبة مركبة، في حين أن نسبة التعويض على التأخر في سداد المبلغ الأصليّ تقوم على السعر السائد في السوق في معاملات الإقراض بين البنوك الإسلامية، على أن لا يكون السعر المفروض، أيضاً، مركبا.

---

(١٧) اجتماع المجلس الاستشاري الشرعي العشرين في ١٤ يوليو ١٩٩٩م. أنظر هيئة الأوراق المالية الماليزية، ملاحظة رقم ١٠، ١٠٢.

وقد أضاف قرار المجلس الاستشاري الشرعي قائلاً إن "فرض تعويض أو شرط جزائي" ما هو إلاّ عقوبة متفق عليها من قبل طرفيّ العقد كتعويض يمكن للدائن المطالبة به بوجه حق عندما يخفق المدين، أو يتأخر، في الوفاء بالتزامه بسداد القرض. إن الدفع من خلال التعويض لا يجوز أن تتجاوز قيمته بأي حال من الأحوال إجمالي الرصيد الباقي(١٨). وقد اعتمد الدليل الشرعي المُستشهَد به دعماً لهذا الرأي على حديثين شريفين وقاعدة في القياس على النحو التالي:

- "مطلُ الغنيِّ ظُلْمٌ"؛ و
- "لا ضَرَرَ ولا ضِرار في الإسلام".

ويدعم الحديث الثاني أيضاً القاعدة الشرعية التي تنصّ على أن "الضّرر يُزال".

أما القياس فهو أن التأخير في الدفع يُرى وكأنه شبيه بالغصب، وفي المذهبين الشافعي والحنبلي يمكن أن يُجعَل المغتصب مسؤولاً عن تعويض المالك عن خسارته. وعلّة الحُكم المشتركة بين حالتيّ الغصب والمماطلة هي أن كليهما "يحول بين استخدام الممتلكات واستغلالها بصورة ظالمة ومتحكِّمة".

وفي قراره رقم ٦٦، (١٩٩٢م) أجاز مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي فرض تعويضات وعقوبات مقرّرة في عقد الاستصناع بناء على اتّفاق مسبق بين الطرفين المتعاقدين وبرضاهما. ويكون ذلك حين يتفق الطرفان ويشترطا في العقد المبرم بينهما دفع مبلغ محدد عند إخفاق أي من الطرفين، أو تأخّره، في تنفيذ التزاماته التعاقدية(١٩). والدليل الذي استُشهد به لدعم هذا الحكم هو حديث البخاري الذي رواه ابن سيرين، ومفاده أن رجلاً قال

---

(١٨) هيئة الأوراق المالية الماليزية، ملاحظة ١٠، ص ١٠٣.

(١٩) **مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي**، قرارات مجمع الفقه الإسلامي، جدة ١٩٧٥م.

لأحد مُلاّك البهائم المُعدّة للاستئجار "أعدّ لي ركوبة للسفر بها؛ وإذا لم أقم بتأجير الدابة في اليوم المذكور، سوف أقوم بدفع ١٠٠ درهم لك"، ولم يُسافر في ذلك اليوم. وقد قضى القاضي شُريح ابن الحارث في هذه القضية قائلاً "إن من يُلزم نفسه طواعية بشيء فإنه مُلزَم به"(٢٠). وهناك حديث آخر مشهور يؤيد ذلك وهو "المسلمون عند شروطهم إلاّ شرطاً أحلّ حراماً أو حرّم حلالاً". وفيما يتعلق بالتعويض، فقط قال الشيخ مصطفى الزرقا إن التعويض المستحق الدفع، هو ذلك الناجم عن الخسائر التي تقع على الأطراف المتعاقدة في معاملة من المعاملات التجارية بسبب الهدر أو تعطيل العمل. ونظراً لتغير الظروف، قد يحتاج الناس إلى تضمين شرط التعويض في العقود لتأمين مصالحهم الاقتصادية، وفي هذه الحالة فإنهم ملزمون بشروطهم وملزمون بما قطعوه على أنفسهم من شروط والتزامات(٢١)، والكاتب يتفق مع هذا الرأي.

خامساً: الخيارات والاشتراطات

إن لكل من الطرفين في عقد الإجارة التشغيلية الحقّ في تضمين العقد الاشتراطات التي يريدها، مثل خيار الشرط الذي يستطيع المُشتَرِطُ ممارسته وإعمالَه بإلغاء العقد. ووفقاً لرأي غالبية الفقهاء، فإنّ هذا الخيار يمتد ثلاثة أيام. أما الإمام الشافعيّ فيُجيزُ إعمال خيار الشرط في عقود البيع فقط ولا يُجيزها في عقود الإجارة(٢٢). وهكذا فإنه يمكن لطرفيّ عقد الإجارة التشغيلية أو الإجارة التمويليّة، أو من يُفوّضانه لينوب عنهما، أن يشترطا في عقد الإجارة اشتراطاتٍ

---

(٢٠) **البخاري**، *فتح الباري في شرح صحيح البخاري*، كتاب الشروط، **الجزء الخامس**، ٣٥٤.

(٢١) **مصطفى الزرقا**، *المدخل الفقهي العام: الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد*، دمشق، دار الفكر، ١٩٦٨، **الجزء الثالث**، ٣٨٦.

(٢٢) **شمس الدين الرملي**، *نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج*، القاهرة، ١٣٨٦هـ/١٩٦٧م، الجزء الرابع، ٦؛ **أبو سليمان**، عقد *الإجارة* ، ملاحظة ٦، ٤٠.

تعكس حقائق السوق الجديدة وأموراً أخرى كتوقيت أداء كل منهما لالتزاماته التعاقدية، وذلك بإجماع الفقهاء باستثناء الشافعي. وعلى نحو مشابه، يستطيع المؤجّر والمستأجر، أو وكيليهما، النصّ في العقد على خيار الرؤية، الذي يثبت لهما حق فسخ العقد عند رؤية المأجور، هذا إن لم يكونا قد رأياه عند توقيع العقد. بالإضافة لذلك، فإنه بموجب خيار العيب، إذا ما وجد المستأجر أيّ عيبٍ في العين المؤجّرة، فإن له الحق في فسخ العقد شريطة أن يكون هذا العيب أساسيّاً بحيث يحول دون الاستمتاع الاعتيادي بمنافع العين المأجورة.

ويمكن للمستأجر نفسه أو أي شخص آخر يخوّله استخدام العين المأجورة بأجرة أو بدون أجرة. وإذا كان من المحتمل استخدام العين المأجورة بطرق مختلفة من قبل المستخدِمين المختلفين، فإنه لا يجوز تأجير المستأجر للعين المستأجرة لشخص آخر من الباطن بدون أخذ موافقة المؤجّر أولاً. وإذا كانت الأجرة المستوفاة من المستأجر من الباطن تعادل أو تقل عن الأجرة الأصليّة، وأن الأصل يجري استخدامه لنفس الأغراض التي استؤجر من أجلها، فإن جميع المذاهب المشهورة تتفق على إباحة التأجير من الباطن. ولكن آراء الفقهاء تختلف فيما يتعلق بحالة أن تكون الأجرة المستوفاة في عقد الإجارة من الباطن أكثر من الأجرة الأصلية.

ففي حين أن المذهبين الشافعي والحنبلي يسمحان بذلك، نرى أن الإمام أبو حنيفة يفتي بضرورة التصدّق بالزيادة، ولكنه يسمح بهذه الزيادة في حالة أن الإيجار من الباطن يُحسّن من قيمة الأصل المؤجر بطريقة أو بأخرى(٢٣). وبالرغم من شدّة تقوى الإمام أبو حنيفة، إلاّ أن رأي الشافعي والحنبلي يبدو أقرب إلى واقع الأسواق في الوقت الراهن وإلى العرف السائد، وبالتالي يمكن أن يُعمَل بهذا الرأي.

---

(٢٣) **علي الخفيف**، *أحكام المعاملات الشرعية*، ملاحظة رقم ٦، ص٤٠.

فسخ عقد الإجارة

حيث إن الغرض الأساسيّ من الإجارة هو تمكين المستأجر من الاستمتاع بحق الانتفاع بالشيء المؤجّر له، فإن أغلب المذاهب الفقهية، باستثناء المذهب الحنفيّ، تُجيز فسخ الإجارة عندما يصبح المأجور غير مقدور على الانتفاع به، أي عندما يفقد منفعته وفائدته. وبالتالي فإن معظم المذاهب الفقهية لا تسمح بفسخ عقد الإيجار بسبب العجز الشخصيّ التي قد يعتري المؤجّر أو المستأجر. وعليه فإنه لا يجوز فسخ عقد الإجارة لأي سبب من الأسباب غير ما ذُكِر(٢٤).

ويسمح أتباع المذهب الحنفيّ بفسخ عقد الإجارة بسبب عجز أحد الطرفين حتى مع بقاء المأجور سليماً على حاله. وهكذا فإن الفسخ جائز لعقد تأجير محلّ، على سبيل المثال، إذا ما فقد المستأجر كل بضائعه قبل أن يشغل المأجور. وبالمثل، إذا قام أحدهم باستئجار رئيس للطهاة كي يقوم بطبخ المأكولات التي ستقدّم في مناسبة من المناسبات، والتي تم تأجيلها أو إلغاؤها على نحو غير متوقّع، فإنه يمكن في هذه الحالة إلغاء عقد الإجارة. كما يوجد هناك خلاف بين المذاهب الفقهية بشأن إلغاء عقد الإجارة في حالة موت أحد المتعاقدَيْن. فمعظم المذاهب الفقهية ترى أن العقد لا ينفسخ بموت أحد طرفيه ويبقى كما هو ويرثه ورثة المتوفى الشرعيون. وبالتالي فإن مثل هؤلاء الورثة يصبحوا مكان قريبهم المتوفى وعليهم الالتزام بالعقد وتنفيذه. ولكنّ الأحناف يرون بأن العقد ينفسخ بموت أحد طرفيه لأن المنفعة بالنسبة لهم ليست مالاً، وبالتالي فهي لا تُورَّث. إن نقل الملكية بالبيع والهبة والإرث لا تُلغي الإجارة، التي – وفقاً لرأي غالبية الفقهاء بمن فيهم الأحناف – تبقى على حالها، وعلى المالك الجديد أن يلتزم بها حتى انتهاء مدتها(٢٥).

---

(٢٤) **ابن قدامة**، *المغني*، الملاحظة رقم ٨، **الجزء السادس**، ٢٠؛ **أبو سليمان**، عقد *الإجارة*، ملاحظة رقم ٦، ص٧٥.

(٢٥) **علي الخفيف**، *أحكام المعاملات الشرعية*، **ملاحظة** ٢، ٥٠٢؛ **أبو سليمان**، عقد *الإجارة*، ملاحظة رقم ٦، ٧٦.

ينتهي عقد الإجارة أساساً عندما تنتهي صلاحيته، وذلك ما لم يكن هناك سبب يقضي بتمديده إلى ما بعد تاريخ انتهائه. فعلى سبيل المثال، يبقى عقد استئجار دابة أو سيارة طيلة مدة الرحلة اللذين استؤجرا لقطعها، وينتهي العقد بمجرد الوصول إلى الوجهة المتفق عليها.

وكما بينا سابقاً، إن عقد الإجارة الذي يتضمن خيار الشرط أو خيار العيب أو خيار الرؤية، ينتهي بمجرد ممارسة وإعمال أي من هذه الخيارات(٢٦).

سابعاً: سندات المديونيّة أو الصكوك

الصك (وجمعها "صكوك") كلمة مشتقة من فكرة ختم وثيقة بختم صاحبها للدلالة على "ميثاق أو عهد" أو نقل للحقوق والالتزامات. كما تُستخدم الكلمة بمعنى "سكّ العملة المعدنية". وبمعناها الحديث، تشير كلمة "صكوك" إلى شهادات أو أوراق مالية تمثّل حصّة على المشاع في أصل من الأصول، أو نسبة معيّنة منه، أو تمثّل حصّة أو نسبة معينة من صندوق مشترك من الأصول، والحقّ المتجسّد في الصكوك لا يمثّل ببساطة حقاً في تدفقات مالية ولكنه يمثّل حقاً في ملكية. وهذا ما يميّز الصكوك عن سندات المديونيّة التقليدية، فبينما تقوم هذه على أساس سندات مديونيّة تحمل فائدة محددة وثابتة، نرى أن الصكوك بمفهومها الإسلاميّ تمثّل شهادات استثمار، وبالتالي فهي تمثّل حقاً في ملكيّة مجموعة من الأصول. والغرض منها هو بيع الأصول واسترجاع قيمتها من خلال الاكتتاب، وفي هذه الحالة يصبح حملة هذه الصكوك مالكين للأصول. والشرط الأساسيّ للصكوك الإسلاميّة هو وجوب ظهور الأصول في الميزانية العموميّة للحكومة، أو السلطات النقديّة، أو الشركة أو البنك الراغب في تعبئة موارد ماليّة لنفسه. وتقتضي الاعتبارات الشرعية بأن لا يكون الجزء الأكبر من

---

(٢٦) **علي الخفيف**، المرجع السابق، ٥٠٣-٥٠٤.

الأصول ديوناً فقط من عقود مالية إسلامية، كالمرابحة والاستصناع، ولكن يجب أن تكون هذه الأصول – في معظمها – مستندة إلى عناصر تقوم على أصول حقيقية كالإجارة والمضاربة والسَّلَم.

لقد أصدرت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI) في نوفمبر ٢٠٠٢م ورقة خاصة بمعيار الصكوك. وتنص ورقة المعيار على "أن صكوك الاستثمار تمثّل شهادات متساوية القيمة تشكل – بعد انتهاء فترة الاكتتاب – استلام قيمة الشهادات ووضعها قيد الاستخدام كما هو مخطط، وأنها تمثّل حصة على المشاع في أسهم وحقوق ملموسة أو حقوق انتفاع وخدمات أو في رأسمال مشروع معين له طبيعة استثمارية خاصة"(٢٧).

إن الصكوك ذات الكوبون الصِّفْريّ (zero-coupon *sukuk*) هي أدوات لتمويل الديون ولكنها ليست قابلة للتداول، ويتم إنشاؤها عندما لا تكون الأصول المراد تعبئتها قد ظهرت للوجود بعد. ويكون القصد في هذه الحالة وضع المزيد من الأصول في الميزانية العمومية للشركة المعنيّة. ولكنّ شهادات من هذا القبيل لن تكون قابلة للتداول بسهولة لاعتبارات شرعيّة تتصل ببيع الديون (باستثناء ما هو معمول به في ماليزيا وإندونيسيا). إن ما يتم تجميعه من أصول في بداية الأمر يُستخدم في المشاركة في عقود استصناع وعقود بيع بالتقسيط/بيع تنشئ أو تُولّد التزامات مدينة. وتُعرَف شهادات المديونية على هذه الديون بأنها "قسائم ملحقة بالصكوك حاملة لنسبة فائدة ثابتة يتم استيفاؤها في مواعيد ثابتة (Fixed rate zero coupon *sukuk*)، وهي تعتبر – بصورة عامة – منسجمة مع قواعد الشريعة الإسلامية(٢٨).

---

(٢٧) مسودة عرض هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية للمعيار الشرعي رقم ١٨، نوفمبر ٢٠٠٢م، ص ٤.

(٢٨) **طارق**، "*إدارة المخاطر المالية للصكوك*"، رقم ١٦، ص٢٢.

ويمكن تقسيم الصكوك إلى نوعين اثنين: الصكوك التي تُدرّ عوائد محددة سابقاً، والصكوك التي تقوم على أساس المشاركة بالأرباح والخسائر. فصكوك الإجارة تعتبر من الأمثلة الكبرى على الشهادات التي تدرّ عائداً محدداً مسبقاً. ولغاية الآن، تعتبر صكوك الإجارة هي النوع الرئيس من الصكوك التي يجري إصدارها، وإن كانت صكوك السَّلَم تستخدم هي الأخرى لأغراض مشابهة ويجري الترويج لها بنشاط من قبل حكومة البحرين(٢٩). وقد كان من الحوافز التي دعت إلى الترويج لهذه الأدوات الجديدة هو لإحلالها محل عمليات المرابحة في السلع التي درجت البنوك على استخدامها على نطاق واسع للحصول على السيولة. وسندات الإجارة عبارة عن "أوراق مالية ذات قيمة متساوية تمثّل أصولاً ماديّة معمّرة مرتبطة بعقد إجارة كما هو محدد من قبل الشريعة"(٣٠).

إن صكوك الإجارة تمثل أصولاً مؤجّرة بدون ربط حملة الصكوك في الواقع بأي من الشركات أو المؤسسات. فعلى سبيل المثال، إن طائرة مؤجرة لإحدى الخطوط الجويّة يمكن أن تمثّل في صكوك وأن تُتملّك من قبل آلاف من حملة الصكوك المختلفين، يقوم كل واحد فيهم، بصورة فردية ومستقلة، بقبض الأجرة الدورية الخاصة بهم من شركة خطوط الطيران بدون أن يرتبطوا بحملة الصكوك الآخرين. فهم، بعبارة أخرى، ليسوا مُلاّكاً لحصة في الشركة التي تملك الخط الجوي المؤجّر، ولكن يمثّل الواحد فيهم ببساطة مالكاً لواحد في الألف من الطائرة نفسها. يتلقى حملة الصكوك دخلاً ثابتاً يمتاز بأنه أكثر تجنّباً للمخاطر من صكوك المديونية المألوفة، وذلك بسبب طبيعة تدفقاتها النقدية الإيجارية التي تمتاز بكونها ثابتة ومحددة مسبقاً.

---

(٢٩) إن صكوك السلم التي تصدرها حكومة البحرين هي إصدارات شهرية وغير قابلة للتداول. وحتى الآن جرى إصدار ٤٠ إصدار من صكوك السلم هذه وكان يزيد الاكتتاب في كل إصدار منها عن ما هو مطروح.

(٣٠) **منذر قحف**، "استخدام أصول سندات الإجارة في تغطية عجز الموازنة العامة"، *دراسات اقتصادية إسلامية*، **الجزء ٤**، العدد ٢، مايو ١٩٩٧م، ص٨٢.

ولكن صكوك الإجارة معرّضة هي الأخرى للمخاطر الناجمة عن ظروف السوق العامة وحركة أسعار الأصول الحقيقية وقدرة المستأجر على دفع الأقساط الإيجارية ونفقات الصيانة والتأمين. وهذا قد يعني أن العائد المتوقع من بعض أنواع صكوك الإجارة لا يمكن تحديده مسبقاً بدقة. وهكذا فإن الأجرة المحددة قد تمثّل حداً أعلى قابلاً لبعض الخصومات. إن صكوك الإجارة التي لا يشوبها شائبة تُصدَر عادة على أساس أصول منفردة تظهر في الميزانية العمومية. ويمكن لهذه الأصول أن تكون في شكل حزم من الأراضي المعدّة للإيجار، أو معدات كالطائرات والسفن. إن معدلات الأجرة الخاصة بهذه الصكوك يمكن أن تكون ثابتة أو عائمة، وذلك وفقاً للجهة المصدرة لها والعقد المرتبط بها(٣١).

بالطبع هناك مجال لإدخال صكوك المرابحة والمشاركة، بالرغم من أن من المحتمل تصميم هذه الصكوك أو الشهادات لتكون أذونات دين لأن العوائد عليها ستكون متغيرة بدلاً من أن تكون ثابتة، وذلك بخلاف شهادات الإجارة والسلم التي يُحدّد عائدها مسبقا. وقد أُدخِلت صكوك المرابحة والمشاركة في واقع الأمر من العديد من الدول، ومن قبل البنك الإسلامي للتنمية.

يُستخدَم التورُّق عادة كأداة من أدوات إدارة المخاطر وتحويل الأصول غير القابلة للتحويل إلى سيولة أو الأصول غير المستغلة إلى نقود. إن التورُّق يساعد على خفض مخاطر التمويل من خلال تنويع مصادر الأموال. ويمكن للتورُّق أن يحقق عوائد للمؤسسات المالية وللمستثمرين معاً. فبوساطة التورُّق يمكن للمستثمرين اتخاذ قراراتهم الاستثماريّة بصورة تكاد تكون مستقلة تماماً عن المركز الائتماني للمصدر، وأن يركّزوا بدلاً من ذلك على درجة الحماية التي توفرها "الأداة ذات الغرض الخاص" (Special Purpose Vehicle - SPV) لتحقيق الهدف الاستثماري.

---

(٣١) **Nthif J. Adam** and **Abdul Kader Thomas**, *Islamic Bond, Your Guide to Issuing, Structuring and Investing in Sukuk.* London: Euromoney Books, 2004, 117; **Tariq,** "*Managing Financial Risks*" No. 16, 21.

والتورّق القائم على الإجارة يبدأ بتحديد أصل مناسب يُستند إليه، ويكون قابلاً للبيع والتأجير. وعادة ما تبدأ العملية بقيام المؤجّر/المصرف المُنشئ ببيع الأصل المؤجّر للأداة ذات الهدف الخاص، التي تدخل فيما بعد في عقد إجارة مع المصرف المنشئ. ويخلق عقد الإجارة عائداً في صورة دفعات إيجارية لصالح أداة الهدف الخاص. بعد ذلك تُصدر أداة الهدف الخاصة صكوك إجارة يُفترض أن تمثّل ملكية على المشاع في الأصل المؤجّر بنسبة ما يملك كل واحد منهم من الصكوك. وفي نهاية عقد الإجارة، والذي يعني أيضاً استحقاق الصكوك، يقوم المُصدِر باسترداد الصكوك من حملتها من خلال شرائه لما تنطوي عليه هذه الصكوك من أصول.

إن تورّق التجارة قد اكتسب زخماً في السنوات القليلة الماضية مع إصدار ماليزيا في البداية لصكوك عالمية بلغت قيمتها ٦٠٠ مليون دولار أمريكي في يونيو ٢٠٠٢م. وقد أُتبِعَ هذا الإصدار بإصدارٍ صكوك دولة قطر الإسلامية في عام ٢٠٠٣م، والتي بلغت قيمتها ٧٠٠ مليون دولار أمريكي، ثم إصدار آخر لصكوك إجارة قامت به مؤسسة نقد البحرين في أوائل عام ٢٠٠٤م بلغت قيمته ٢٥٠ مليون دولار إسلامي. وقد انضمّت المملكة العربية السعودية وباكستان والبنك الإسلامي للتنمية وغيرها إلى قائمة الجهات المُصدرة للصكوك. وفي يونيو ٢٠٠٤م، فوّضت سلطة الطيران المدني لدولة الإمارات العربية المتحدة بنك دبي الإسلامي إصدار صكوك إجارة بمبلغ ٧٥٠ مليون دولار أمريكي لتعبئة الأموال اللازمة لتوسعة مطار دبي الدولي. ويُقال بأن إندونيسيا تعكف على إصدار "جزء من البليونيّ دولار أمريكي التي تعتزم طرحها خارجياً في شكل سندات مديونية في عام ٢٠٠٥م بالصيغة الإسلامية(٣٢). وجميع الإصدارات التي طُرِحَت حتى الآن كانت ناجحة، وجرى تلقيها بالترحاب والقبول في كل من منطقة الشرق

---

(٣٢) *The Asia Wall Street Journal,* December 22, 2004, M1.

الأوسط وأوروبا ومناطق أخرى أبعد من ذلك. ومع ذلك، إن الأعداد القليلة من الإصدارات كانت عاملاً مقيّداً للسيولة العامة في السوق، والوضع لا تساعده حقيقة أن المستثمرين ميّالون للاحتفاظ باستثماراتهم(٣٣).

إن الاستقبال الناجح لصكوك الإجارة والمصادقة - على مستوى العالم - على التزامها بمبادئ الشريعة الإسلامية راجع – في جزء منه – إلى أن هذه الصكوك الإسلامية تتجنب إلى حد ما الموضوع الذي نال قسطاً كبيراً من الجدل، وهو التورُّق من خلال صيغة بيع الدين. هناك فرق مهم بين التورُّق المبني على الإجارة والتورّق المبني على الدين، وهو فرق يجعل النوع الأول مقبولاً بصورة عامة، فيما لا تزال هناك تحفُّظات شرعيّة تحيط بقبول النوع الثاني في كل من الشرق الأوسط ومنطقة الخليج، بالرغم من أنه مقبول لدى دول جنوب شرق آسيا التي تلتزم بالمذهب الشافعي.

وفي مؤتمر قمة للتمويل والأعمال المصرفية الإسلامية ليورومني عُقد عام ٢٠٠٤ في مدينة كوالا لمبور(٣٤)، أكّد المعلّقون أن المرابحة والبيع بثمن عاجل بقيت تحتل بؤرة التركيز ولكن الصكوك – بالرغم من قلّة المعروض منها وارتباطها بمؤسسات معينة – هي أكثر المنتجات المطلوبة. قُدّر الحجم الإجمالي للتمويل الإسلامي في جميع أنحاء العالم بنحو ٢٥٠ بليون دولار أمريكي، وقُدّر حجم هذا التمويل في وقت لاحق من قبل "مجلة وول ستريت الآسيوية (*Asian Wall Street Journal*) بنحو ٢٧٠ بليون دولار أمريكي. ويشمل هذا التمويل

---

(٣٣) **Tariq**, "*Managing Financial Risks of Sukuk*", No. 16, 29.

(٣٤) أنظر مقالات الصحف بشأن مؤتمر قمة للتمويل والأعمال المصرفية الإسلامية ليورومني، وهي على النحو المبين أدناه:

B.K. Sidhu "Systematic Standard Needed", and "Have Innovative Products. Players Urged" by **Hamish Hamid,** *The Star*, Kuala Lumpur, 22 September 2004, quoting **Khan Yusuf**, Dubai International Financial Centre, Islamic Finance Director, **Iqbal Khan**, Dubai-based Amanah Finance CEO, 22, September 2004, p. 5; See also ***The Asian Wall Street Journal***, December 22, 2004, Money and Investing M1.

عمليات مرابحة في السوق قصيرة الأجل، وعمليات تمويل عقارية تقوم على المساهمة في رأس المال وصناديق التحوّط، منتجات مالية للأفراد مثل الرهونات وتمويل شراء السيارات، وما إلى ذلك، ولكن مع القول بأن الصكوك الإسلامية كانت ما تزال قيد التطوير. كما أُشير إلى أن ٢٠ بالمائة من السكان المسلمين في دول مجلس التعاون الخليجي يشترون منتجات إسلامية. ويجب أن يكون التركيز في المستقبل على الودائع الاستثمارية في العقارات وصناديق الاستثمار العقارية، التي لها قوة جذب أوسع للأفراد. وفي الكلمة الرئيسة التي ألقتها محافظة البنك المركزي الماليزي، الدكتورة "زيتي عزيز"، دعت إلى استكشاف الآفاق المحتملة "لإنشاء صك إسلاميّ عالميّ. ويمكن للبلدان ونخبة مختارة من المؤسسات المهتمة بهذه الفكرة بيع أصولها لإحدى أدوات الغرض الخاص (Special Purpose Vehicle) التي تستطيع بدورها إعادة تأجير هذه الأصول للدول المشاركة. بعد ذلك يمكن توزيع الريع وتحويله للدول المشاركة لاستخدامه في الأغراض العامة للتنمية الاقتصادية"(٣٥).

في فبراير ١٩٨٨م، نظر مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، بناء على طلب كل من الأردن وباكستان وماليزيا، مسألة شهادات الاستثمار الإسلامية، وذلك في اجتماعه السنوي الرابع الذي عُقد بمدينة جدة. وقد أفتى المجمع بضرورة تشجيع توثيق العقود كما حضّ على ذلك القرآن الكريم في سورة ٢:٢٨٢:

"يا أَيُّها الذينَ آمنوا إِذا تَدَايَنْتُم بِدَيْنٍ إلى أَجَلٍ مُسمَّىً فاكتُبُوه...ذلكَ أَدنَى ألاَّ تَرْتابُوا..." (٢/٢٨٢).

وقد أقرّ مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم (٥) لعام ١٩٨٨م ما يلي:

---

(٣٥) Id., p. 6 by **C.S. Tan "Zeti:** Set up efforts for progressive Islamic financial system".

"إن أي أصول يجري جمعها يمكن أن تُمثّل في صورة صك كمبيالة أو سند مديونية مكتوب، وأنه يمكن لصك المديونية أو الكمبيالة أن يُباع بسعر السوق شريطة أن تكون العناصر التي تتألف منها الأصول، الممثّلة في الورقة المالية، مكوّنة في غالبيتها من أصول مادية حقيقية وحقوق مالية، مع وجود غالبية منها فقط مؤلفة من نقد وديون بين الأفراد"⁽٣٦⁾.

بعض السِّمات البارزة والمنافع الهادفة إلى تحقيق المصلحة للإجارة وصكوك الإجارة: يمكن تلخيص هذه السمات والمنافع على النحو التالي:

أ) كما بيّنا آنفاً، إن صكوك الإجارة لا تمثّل ديناً؛ إنها تمثّل ملكية على الشيوع في الأصل المؤجَّر. وهي بهذا الوصف شهادات استئمانية مشارِكة وتشبه المساهمات في رؤوس أموال المشروعات (Equities). وحيث أن الصكوك لا تمثّل دَيْناً ولا بأدوات نقديّة، فإن الصعوبات الشرعية التي تنشأ عن بيع الديون أو النقود لا تظهر في هذه الحالة. ولكنّ الصكوك سوف تفقد التزامها بالقواعد الشرعية إذا لم تكن هناك حصة في ملكية الأصل.

ب) إن العنصر المحدد لتكلفة التمويل بالإجارة هو المعدّل القياسيّ (Benchmark Rate) الذي يستخدمه المؤجِّر في تقييم العائد الذي يريد تحقيقه. أما مؤشر القياس الذي يستخدمه السوق فهو سعر الإقراض المعروض بين بنوك لندن (ليبور - LIBOR")، الذي تضاف إليه علاوة تنافسيّة. إن مدى التزام ذلك بالقواعد الشرعيّة كان في الغالب محل شكّ، وبخاصة فيما يتصل بالعائد المعوّم الذي يتم توزيعه على حملة الشهادات. ويمكن للمرء أن يفترض أن معدّل الفائدة على القروض التي لها نفس تاريخ الاستحقاق هو المستخدم كمعدّل قياسي يُسترشَد به. ولكنه قد يكون مختلفاً عن هذا المعدّل القياسيّ لسببين اثنين على

---

(٣٦) وفقاً لاقتباس في كتاب **آدم** و**عبدالقادر**، *السندات الإسلامية*، ملاحظة ٣١، ص ٤-٥.

الأقل. أولهما هو أن كون الإجارة مسنودة بأصل، فإنها قد تعتبر أقل خطراً من قرض لمدة محددة له نفس تاريخ الاستحقاق. وبهذا الوصف، فإن فرض سعر قياسيّ أقلّ سيكون أمراً مناسباً. وثاني هذين السببين هو أن المؤجّر بوصفه مالكاً للأصل قد يرغب – في ظل نفس الظروف – في نقل جزء من هذه المنافع للمستأجر في صورة دفعات أجرة أقل(٣٧). وبعد أن قلنا ذلك، تجدر ملاحظة أنه في حالة صكوك الإجارة، فإن سعر الإقراض المعروض بين بنوك لندن (ليبور) سوف يستخدم فقط كمرجع سوقيّ للعوائد، في حين أن القيمة الذاتية للعائد تنبع من الأجور المتعلقة بترتيبات الإجارة مع المصرف المنشئ (Originator) والأداة ذات الغرض الخاص (Special Purpose Vehicle – SPV).

ج) إن كون المؤجِّر باقٍ كمالكٍ للأصول المؤجَّرة يجعله في وضع آمن دونما حاجة إلى ضمانات. وهذه ميزة هامة، وبخاصة في الدول التي قد تنطوي فيها القوانين المتعلقة بالضمانات على نقاط ضعف تُمكِّن من التملُّص منها، وهو الأمر الذي يمنع المصارف من الإقراض. ولكن الانتقاد الرئيس الموجَّه للإقراض القائم على ضمانات بسعر فائدة محدد مسبقاً هو أنه إقراض متحفِّظ بحكم طبيعته. فهو إقراض يفضّل الأغنياء ومن لديهم بالفعل أعمال تجارية في السوق، كما أنه يهتم بصورة غير مباشرة بنجاح المشروع الذي يقوم بتمويله. ويبدو أن التمويل التقليدي قد توسّع في طلب الضمانات أكثر من اللازم، الأمر الذي يجعله أكثر تشدداً في اختياره للعملاء وصعباً بالنسبة لأولئك الذين لا يفوا بالشروط المطلوبة للحصول على التمويل. وبالمقابل، فإن كون شركات التأجير لا تقبل الودائع، فإنها تميل لأن يكون تنظيمها أقل صرامة مما هو عليه في حالة المصارف والشركات

---

(٣٧) **Javed Hussain** and **Sharifa Marafi**, "The Role of Islamic Finance for Industrial Projects in the State of Kuwait", *Conference paper presented at the Fifth International Conference on Islamic Economics and Finance,* Bahrain, 7-9 October 2003, Vol. II of Conference Papers, 682; **Tariq,** *"Managing Financial Risks",* No. 16, 41.

المالية(٣٨). إن الإجارة تمنح ميزة عدم طلبها لضمان، وهكذا فإن إجراءات إعادة التملّك فيها أسهل، حيث إن ملكية الأصل تكون مع المؤجِّر. إنه المؤجّر وحده الذي يتعرض لبعض المخاطر الائتمانية المنخفضة من جانب المستأجر، وذلك بسبب كون عملية الإجارة – بحكم تعريفها – مستندة إلى أصل.

د) بما أن المؤجّر يشتري المعدات المطلوبة بناء على طلب المستأجر ويحصل عليها من المورّد مباشرة، فإن إمكانية إساءة استخدام الأموال والأصول ستكون قد انخفضت. وهكذا فإن الإجارة ليست فقط مستندة إلى أصل، بل إنها أيضاً ذات مقصدٍ يُحرّكها في الاتجاه الصحيح، وتستطيع أن تُسهم في تعزيز الاستثمار النافع من الناحية الاقتصادية على المدى البعيد.

هـ) إن العدد القليل نسبياً من المستندات المطلوبة من شأنه أن يخفّض من تكاليف الصفقة، ممّا يمكّن شركات التأجير من تحقيق حجم كبير من عمليات الإجارة بكفاءة أكبر. كما أن التكاليف المنخفضة تشكّل إلى حدّ ما أمراً من الأمور المصاحبة لحقيقة أن الإجارة تدعمها أو تسندها أصولها الخاصة بها، الأمر الذي يجعلها بمنأى عن إجراءات الحصول على ضمانات(٣٩).

و) إن الإجارة تمثّل أحد التسهيلات الائتمانية التي تتسم بالمرونة، ذلك أن دفعات عقد الإجارة يمكن أن تكون متوسطة المدى أو طويلة المدى. كما أن التمويل والتسعير يمكن أن يكون على أساس ثابت أو متغيّر (عائم)، وذلك على عكس عقود المتاجرة الأخرى، كالمرابحة والاستصناع، اللذين يقومان إما على أساس مدة زمنية محددة أو تاريخ محدد. إن الإيجار يمكن أن يتذبذب صعوداً

---

(٣٨) Cf. **Ibrahim Warde,** "Islamic Finance: A Quarter-Century Assessment", in *Proceedings of the Fourth Harvard University Forum on Islamic Finance,* September 30-October 1, 2000, 194; **Mohammad Muzaffar**, "*Ijarah*: Financing on the Basis of Hire-Purchase and Leasing", *Encyclopedia of Islamic Banking and Insurance*, 143.

(٣٩) Ch., **Nafel as-Hathal**, "Innovation in Ijarah Financing", *Conference paper presented at Labuan International Summit on Islamic Financial & Investment Instruments,* 16-18 January, 1997, 4.

وهبوطاً مع حركة الأسواق. ولكن سعر الشيء المباع لا يمكن تغييره صعوداً أو هبوطاً بعد إتمامه، حتى ولو كان الثمن مؤجَّلاً. إن النمو السريع في حجم عمليات الإجارة كأحد الصيغ التمويلية يرجع في جزء منه إلى مرونة هذه الصيغة.

لغاية السنوات القليلة الماضية، كان يُنظر إلى الإجارة ذات المعدّل العائم على أنها غير متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، ذلك أنه قد ظُنّ أن المصرف المُصْدِر يمكنه فقط ضمان دفعات الأجرة أو أرباح العائد الثابت الذي تنطوي عليه الأصول. ولكن الصكوك ذات المعدّل الثابت معرّضة للكثير من مخاطر السوق. وللتوفيق بين متطلبات السوق في أن تكون الصكوك خاضعة لمعدّل ثابت، من ناحية، والمطلب الشرعيّ بأن تكون دفعات الأجور ذات معدل ثابت، من ناحية أخرى، فقد وُجد حلّ لتحقيق ذلك. وهذا الحلّ يكمن في جعل صكوكك الإجارة مستندة إلى اتفاقيّة رئيسة ينضوي تحتها عدة اتفاقيات إجارة تابعة. وفي عقد الإجارة التابع، يتم تعديل أو تنقيح الدفعات الإيجارية كل ستة شهور وفقاً للمعيار المعمول به في السوق. وقد ضمن هذا الأسلوب أن تكون الأجرة ثابتة لمدة ستة شهور وعائمة في نفس الوقت. إن الإصدارات الرئيسة لصكوك الإجارة في كل من منطقة الشرق الأوسط والخليج وماليزيا تقوم على الصيغة المعدّلة التي ذكرناها. إن هذه الصيغة خفّفت – ولو جزئياً على الأقل – من مخاطر السوق المتعلقة بصكوك الإجارة ذات المعدّل الثابت(٤٠).

ز) ومن الأسباب الأخرى للنمو السريع لصيغة التمويل بالإجارة هو الشبه الكبير بينها وبين الإجارة التقليدية، ومن هنا فإنه ينجم عن هذا الشبه قابلية تنفيذ عقود الإجارة التقليدية في منطقة الخليج وجنوب شرق آسيا. إن مسألة قابلية التنفيذ قد تحفّها المشكلات فيما يتصل بالعقود المالية الأخرى التي تقوم على الفائدة أمام المحاكم في بعض دول الخليج(٤١).

---

(٤٠) Cf., **Tariq**, "*Managing Financial Risks*", n. 16, 50.

(٤١) Cf., **Adam and AbuBakr,** *Islamic Bonds, n. 31, 27.*

إن الصكوك تيسّر أيضاً تكرار وظائف الصكوك التقليدية فيما يتعلق بتعبئة الموارد وإدارة السيولة، بالإضافة إلى توفير موارد ثابتة من الدخل للمستثمرين. ولكنّ الصكوك تختلف عن سندات المديونية التقليدية من حيث أن الصكوك لا تقوم على أسعار الفائدة.

إن الاستثمار في الصكوك يُيسّر أيضاً تمويل التجارة وإنتاج الأصول الملموسة. والصكوك بهذا المعنى مرتبطة بنشاطات القطاع الحقيقية ولا يُحتمل أن تؤدي إلى نشوء موجة من المضاربة قصيرة الأجل على الأموال ولا إلى أزمات مالية. علاوة على ذلك، يستحق حملة الصكوك – بوصفهم مُلاّكاً – طلب ما يريدونه من معلومات بشأن استخدام استثماراتهم، وطبيعة الأصول التي تنطوي عليها هذه الاستثمارات والمعلومات الأخرى التي قد تعتبر زائدة في الصكوك التقليدية. إن هذا من المحتمل أن يؤدي إلى انضباط السوق بصورة أكبر.

ثامناً: الصكوك الإسلامية المهجّنة

إن الأصول المجمّعة التي تقوم عليها الصكوك يمكن أن تشمل الاستصناع والمرابحة وحسابات القبض من المدينين والإجارة. إن وجود محفظة متنوّعة من الأصول ذات الفئات المختلفة قد يسمح بتعبئة أموال أكثر، وذلك لأنه بدون تجميع كل من المرابحة والاستصناع مع الإجارة، فإن المرابحة والاستصناع وحدهما لا يكونا قابلين للتورُّق وحدهما.

في شهر يوليو ٢٠٠٤م، أصدر البنك الإسلامي للتنمية صكوكاً مهجَّنة للسوق العالمية بمبلغ ٤٠٠ مليون دولار أمريكي، وذلك تحت اسم جديد هو "صكوك الاستثمار - Investment *Sukuk*". وقد كان هذا الإصدار أول حالة من حالات التورُّق الإسلاميّ التي جمعت في الأصول المجمّعة التي استندت إليها بين أدوات متعدّدة. وقد كانت الإصدارات العالمية السابقة قد اعتمدت على العائدات من عمليات تأجير أصول عقارية، ومن سندات الإجارة على وجه التحديد.

لقد تألفت صكوك البنك الإسلامي للتنمية من أصول تقوم على الإجارة الحقيقية وأصول أخرى تقوم على الديون (مرابحة واستصناع). ومع ذلك فقد جرى هيكلة المحفظة بطريقة جعلت الغالبية العظمى من أصولها مبنية على الإجارة التي تشكّل ما نسبته ٦٦ بالمائة من إجمالي المحفظة. كما ارتؤي أن تكون أصول الإجارة من المحفظة على الدوام ما لا يقل عن ما نسبته ٥٠ بالمائة. وبسبب أن محفظة البنك الإسلامي للتنمية تتألف من ذمم مدينة خاصة بالمرابحة والاستصناع، فإن العائد على هذه الشهادات فقط يمكن أن يكون ثابتاً ومحدداً مسبقاً (٣,٦٢٥ بالمائة سنوياً) تُدفع كل ستة شهور حتى أغسطس ٢٠٠٨م، حيث يتم استردادها بالكامل(٤٢).

وبلغة الفقه، يمكن أن يُقال عن هذه الصيغة التي طوّرها البنك الإسلامي للتنمية بأنها صورة لما يُسمى في الفقه الإسلامي بالتلفيق، الذي يجمع بين قواعد مختلفة، وفي هذه الحالة الجمع بين أدوات مالية مختلفة، للوصول إلى حلول مطلوبة، الأمر الذي يعني في هذه الحالة صيغة متحدة الأجزاء وقابلة للتسويق. إن المكوِّنات الثلاثة لصكوك الاستثمار الخاصة بالبنك الإسلامي للتنمية، أي الإجارة والمرابحة والاستثمار، هي صور مختلفة من صور البيوع، كما أنها تنتمي إلى تلك الفئة من العقود التي تسمى في الشريعة عقود المعاوضات، التي تنطوي على مبادلة قيمتين. ولكن هذه الأنواع الثلاثة تختلف عن بعضها بعضاً من حيث المتطلبات والشروط. ففي حين أن المرابحة تندرج تحت عقود الأمانة، إلاّ أن الإجارة والاستصناع لا ينضويان تحت هذه الفئة من العقود. علاوة على ذلك، فإن الإجارة عبارة عن بيعٍ للمنافع، في حين أن الضربين الأخريين

---

(٤٢) عند إغلاق الصفقة، كانت قاعدة الأصول لإصدار البنك الإسلامي للتنمية تتألف من ٦٥,٨ بالمائة صكوك إجارة، حسابات قبض مرابحة بنسبة ٣٠,٧٣ بالمائة وصكوك استصناع بنسبة ٣,٤ بالمائة.

يتضمنان بيع أعيان وهما يختلفان في تفاصيلهما. إن من الصعب الجمع بين هذه الأنواع الثلاثة في صيغة واحدة بقدراتها الحقيقية في السوق الأولية، وإنها وظيفة التورُّق – بصورة أساسية – هي التي وجد فيها منطق التلفيق موطئ قدم له في صكوك الاستثمار.

وكاتب هذه المقالة ليس على علمٍ بما إذا كان أي واحد له علاقة بهيكلة صكوك الاستثمار للبنك الإسلامي للتنمية ذكر بالفعل بأن هذا الإطار الذي صيغت به الصكوك هو إطار قائم على التلفيق وإن كانت فكرة التلفيق مناسبة لوصف هذه الصيغة.

إن التلفيق يمكن أن يكون أداة مبتكرة، أو أداة يمكن إدراجها تحت عنوان المحاكاة والتقليد، وذلك وفقاً للأجزاء المُكوِّنة لها ونتائجها. وقد استُخدم التلفيق في الماضي كصيغة يتم بواسطتها ضمّ جزء من حُكم أحد المذاهب مع حكم مذهب آخر، أو ضمّ رأي أحد الفقهاء مع رأي آخر سواء أكانا من نفس المذهب أو من مذهبين مختلفين للوصول إلى حكم مناسب أو مخرَجٍ لتجنب الصعوبة وعدم المرونة التي قد يسببها الأخذ بحكم مذهب واحد. ويمكن القول أن تجربة البنك الإسلامي للتنمية تظهر ضرباً من التلفيق لعقود مختلفة لتصبح مُنتجاً واحداً. وقد استُخدم التلفيق هنا كأداة من أدوات الهندسة المالية الحديثة فيما يتصل بالصكوك الإسلامية.

وأخيراً، يمكن استخدام الصكوك ذات الأصول المختلطة كوسيلة لخفض الاعتماد المُفرِط على سندات الدين الناشئ عن عمليات المرابحة والبيع بثمن آجل، والتي تستحوذ على نصيب الأسد من سوق الصكوك الإسلامية المصدرة في أسواق جنوب شرق آسيا. ويمكن من خلال سندات الأصول المختلطة الجمع بين عقود المرابحة والبيوع بثمن آجل وعقود الإجارة والعقود الأخرى التي

تقوم على أصول أو موجودات، بحيث تمثّل سندات الأصول المختلطة البديل المناسب. ومن ناحية ثانية، إن من المحتمل جداً أن تتبع أسواق الشرق الأوسط والخليج الصيغة التي وضعها البنك الإسلامي للتنمية على نطاق واسع، وبهذه الطريقة سوف يُصار إلى جسر الهوة تدريجياً بين الأسلوبين الحاليين لكل من منطقة الشرق الأوسط وجنوب شرق آسيا بخصوص تطبيق بيع الدين على الصكوك الإسلامية.

النتائج

إن المزايا الأساسية للإجارة وكيفية استخدامها لتجنّب خصائص بيع العينة وبيع الدَّيْن اللذين يدور حولهما جدل كبير قد أظهر للوجود في السنوات الأخيرة الكثير من الاهتمام بالتمويل المرتكز إلى الإجارة والصكوك. كما يمكن استخدام صيغة التمويل بالإجارة كحافز للتنمية الاقتصادية، إذ أن طبيعتها تتسم بطول الأجل وتوفّر إمكانات لحفز وتحريك الصناعات الإنتاجية. وحقيقة أن الإجارة ليست معتمدة على الضمانات يعني أيضاً أن قدراً كبيراً من الاستقرار متأصّل فيها لاحتواء الضغوط التضخمية في الاقتصاد.

وكوسيلة أو أداة للتمويل، ما زالت الإجارة آخذة في النمو والتطوّر، وهناك كبير مجالٍ في ماليزيا ومنطقة الشرق الأوسط وآسيا للتوسّع أكثر في استخدام هذه الصيغة التمويلية في تمويل المشروعات. ويبدو أن عدداً قليلاً من الدول الإسلامية قد قام لغاية الآن باستخدام صكوك الإجارة، في حين أن عدداً كبيراً من هذه الدول لم تبدأ بعد باستخدامها في تعبئة الأصول من الأسواق الثانوية. وقد انعكس هذا في الاقتراح الذي نادت به مؤخراً رئيسة البنك المركزي الماليزي، والخاص باستحداث صكّ إسلاميّ عالميّ، ويفضّل أن يكون مستنداً إلى الإجارة، بمشاركة الدول النامية. ويمكن استخدام إيرادات هذا الصكّ في

تمويل المشروعات في الدول المشاركة. كما يمكن استخدام الإجارة كبديل لصيغتيّ البيع المعجّل والمرابحة، اللتان تستخدمان بصورة مفرطة في سوق الصكوك الإسلامية.

إن تحليلنا للقضايا الشرعية ذات العلاقة، والخاصة بالتمويل القائم على الإجارة يشير إلى أنه ليست هناك انحرافات رئيسة عن مبادئ الشريعة الإسلامية في التطبيقات المعاصرة لهذا العقد. إن بعض القضايا التي جرى لفت الانتباه لها في هذه المقالة قد أبرزتها أيضاً الأدبيّات التي تناولت موضوع الإجارة، وما يزال البحث جارٍ عن حلول أفضل. وفيما يتصل بالتأجير التمويليّ، فإن النقد الرئيس الموجّه له هو أن شهادات الإجارة يجب أن تُمثّل جزءاً من ملكية حاملها في الأصول المؤجّرة وليس مجرّد بيع للحق في تقاضي أجرة. وهذه أيضاً قضية ليس من الصعب التغلُّب عليها.

أما القضايا المتعلقة بالتعويض أو فرض عقوبة نتيجة التقصير، فإنها أيضاً تسترعي الانتباه، ولكن هذه أيضاً مسألة تتصل بالالتزام الصحيح بأوامر ونواهي الشريعة الإسلامية، وبتضمين الشروط المناسبة في عقد الإجارة لكي يتم الحدّ من الممارسات غير العادلة التي تُرهق كاهل المستأجر بمطالب ليس لها مبرّر. وهناك قضية أخرى جرت إثارتها وتتعلق بالأسلوب المتعلق بإلزام المستأجر بشراء الأصل المؤجّر له في نهاية عقد الإجارة. فالممارسة غير ثابتة كما أوضحنا آنفاً بوجود المتطلبات الشرعية. إذ إن النص على هذه الشروط في العقد الأصلي لا يرقى إلى جمع صفقة في صفقتين فحسب، ولكنّ من شأنه أن يُفضي إلى مجانبة العدل أيضا. ليس هناك اعتراض على كتابة مذكرة تفاهم أساسية، أو تبادُل للوعود، شريطة أن لا تُلزِمَ المستأجر بامتلاك الأصول المؤجرة له. كما يمكن للمؤجّر أن يقطع على نفسه التزاماً أُحاديّ الجانب بأن

يمنح المستأجر خيار شراء الأصول المؤجرة له بنهاية عقد الإيجار. فبالنسبة لأولئك الذين يقبلون مشروعية عقود الخيارات المتداولة من الناحية الشرعيّة، ربما يمكن للمرء أن يقترح قيام المؤجّر بعرض خيار بيع للمستأجر بسعر محدد خلال فترة محددة لشراء الأصول المؤجّرة له بنهاية فترة عقد الإيجار. إن الخيار – إذا ما وُضع بهذه الصيغة –

سيكون مُلزماً للمؤجّر ولكنه لا يُلزم المستأجر بممارسة هذا الحق(٤٣). وحيث أن عقد الخيار المتداول يشكّل عقداً مستقلاً بذاته على أي الأحوال، فإن هذا سيتغلّب على مسألة الجمع بين صفقتين في صفقة واحدة. ويمكن للمرء كذلك أن يقترح وجوب قيام المؤجّر – في مثل هذه الحالة – بتحمّل نفقات خيار البيع وتقديمه في صيغة الالتزام الأُحاديّ الجانب، أي جانبه هو.

---

(٤٣) يمكن الاطلاع على مزيد من التفاصيل بشأن مشروعية عقود الخيارات المتداولة من منظور الشريعة الإسلامية، أو عدم مشروعيتها، بالرجوع إلى: **M.H. Kiamali**, *Islamic Commercial Law: An Analysis of Futures and Options*, Cambridge, Islamic Texts Society, 2001; Idem "Islamic Commercial Law: An Analysis of Options", *The American Journal of Islamic Social Studies*, **14**, (3): 17-37.

A *Sharī‘ah* Analysis of Issues in Islamic Leasing[*]

Mohammad Hashim Kamali

International Islamic University
Malaysia, Kuala Lumpur, Malaysia

Abstract. This essay is presented in two parts and several sections. The first part provides a fairly detailed examination of the *fiqh* rules pertinent to the contract of *Ijarah*. It begins with the definition of *Ijarah* and reviews the leading schools of Islamic law on the basic conditions and requirements of this contract. This is followed by a review of the two varieties of *Ijarah* known to the market, namely operational lease, and financial lease. The discussion proceeds with a review of contractual options (*kiyarat*) and their relevance to *Ijarah*, liability for loss and insertion of penalty clauses in the *Ijarah*, and then the *fiqh* of rules pertaining to the termination of this contract.

The second part of this essay deals with the *sukuk* (bonds) in general and the Islamic bonds in particular. It also discusses potential benefits of Islamic bonds and their effects on economic development and examines experts' opinions on issues of concern to Islamic bonds that have drawn the attention of commentators. A brief review of some recent issuances of Islamic bonds is followed by a discussion of hybrid assets in the *sukuk*.

(*) This is a revised and improved version of the paper presented at the International Islamic Leasing Conference in Kuwait, April 24-25, 2005.